

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Die Linke

Zweckentfremdung von Wohnraum rechtssicher unterbinden

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, schnellstmöglich ein rechtlich verbindliches Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum zu erlassen. Dabei soll der Senat prüfen, welche rechtlichen und praktischen Gründe gegebenenfalls für eine räumliche Beschränkung auf Teilgebiete der Stadt sprechen.

Mit der Zweckentfremdungsverordnung soll sichergestellt werden, dass Wohnraum, der zum dauerhaften Wohnen errichtet oder umgebaut bzw. umgenutzt worden ist, nicht für Zwecke eines Gewerbes, z.B. als Ferienwohnung mit gewerblichem Charakter, entfremdet werden oder dauerhaft leer stehen darf. Desweiteren darf Wohnraum nicht aufgrund unterlassener Instandhaltung oder baulicher Maßnahmen unbrauchbar gemacht oder abgerissen werden.

Als Ausnahme vom Verbot darf Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes zugeführt werden.

Einer erneuten Genehmigung für eine Ausnahme vom Zweckentfremdungsverbot bedarf es nicht für Wohnungen, die vor dem Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots dauerhaft erlaubt anderen als Wohnzwecken zugeführt worden sind.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 1. März 2012 zu berichten.

Begründung:

Die Verordnung zum Zweckentfremdungsverbot, die jahrelang in Berlin existierte und erfolgreich angewendet worden war, ist im Jahr 2002 per Gerichtsurteil abgeschafft worden, weil es zum damaligen Zeitpunkt nach Auffassung des Gerichts keine angespannte Wohnungsmarktlage in Berlin mehr gab.

Inzwischen wird seriös nicht mehr bestritten, dass in Berlin seit einigen Jahren eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt herrscht. Deutliche Anzeichen dafür sind z.B. Leerstände von Wohnraum unter der normalen Fluktuationsrate von drei Prozent, jährlich anwachsende Miet-

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

steigerungen, lange Wartezeiten für studentische Wohnheimplätze, eine sich immer schwieriger gestaltende Unterbringung von Personen im „geschützten Marktsegment“.

Berlin hat gegenwärtig spürbar und nachweisbar einen angespannten Wohnungsmarkt. Die materiellen Voraussetzungen für ein rechtlich zulässiges Zweckentfremdungsverbot sind damit in Berlin längst wieder gegeben. Hierfür nennt die Rechtsprechung eine Reduzierung des Leerstandes von Wohnraum auf drei Prozent und weniger sowie eine Mangellage in allen relevanten Teilbereichen des Wohnungsmarktes. Als weitere Indizien, mit denen die Einführung einer Zweckentfremdungsverbots-Verordnung rechtssicher begründet werden kann, gelten deutlich ansteigende Mietpreise im aktuellen Mietspiegel gegenüber vorausgegangenen Mietspiegeln und ein stärkeres Anwachsen der Bevölkerung bzw. der Anzahl der Haushalte in Relation zu den fertig gestellten Neubauwohnungen. Auch dies ist für Berlin zutreffend.

Das Angebot an Wohnungen, die dauerhaft anzumieten sind, verknappt sich in einem von steigender Nachfrage geprägten Mietenmarkt wie derzeit in Berlin noch zusätzlich, wenn Wohnungen in nicht unerheblichem Maß in Gewerberäume und Ferienwohnungen umgewandelt werden. Derzeit liegen nur ungenaue Schätzungen über die Zahl der Ferienwohnungen in Berlin vor, eine deutliche Zunahme ist jedoch in den letzten Jahren im Kontext der wachsenden Beliebtheit der Stadt bei in- und ausländischen Tourist/innen zu verzeichnen. Dies betrifft insbesondere die Innenstadtbezirke.

Ein Großteil der Ferienwohnungen wird gewerblich oder gewerbeähnlich geführt, weil ein pensions- oder hotelähnlicher Betrieb und eine gewerbliche Vermarktung nachweisbar sind und zusätzliche Dienstleistungen angeboten werden. Damit stehen den Wohnungssuchenden in erheblicher Größenordnung Wohnungen zum dauerhaften Wohnen nicht mehr zur Verfügung. Dadurch steigt das allgemeine Mietniveau noch stärker.

Die Zweckentfremdungsverbots-Verordnung von 1994, letztmals 2001 geändert, sah bereits damals die Aufgabe des Wohnzwecks als gegeben an, „wenn Wohnraum zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung, [...] verwendet werden soll.“

Die Vermietung von Wohnraum zu Gewerbezwecken oder als Ferienwohnungen mit gewerblichem Charakter sowie der bewusst herbeigeführte dauerhafte Leerstand von mehr als sechs Monaten soll daher durch eine Zweckentfremdungsverbots-Verordnung wirksam unterbunden und als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeldern verfolgt werden können, um eine Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes zu erreichen und damit den Druck für weitere Mietsteigerungen zu reduzieren.

Berlin, den 12. Dezember 2011

U. Wolf Lompscher Doering
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke